

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ - 2. Änderung -

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. v. 18.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücknummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

	MI Mischgebiet
--	----------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	FH _{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte
	TH _{max} Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise

Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(11) BauGB)

	Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
--	--

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(12) BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Pohlheim und ihrer Bevollmächtigten/Beauftragten
--	--

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(12) BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 4.)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsräume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

III. Kennzeichnung

	Kennzeichnung zur Gültigkeit der Gestaltungsatzungen
--	--

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) und § 1(5) BauVO: Innerhalb der im Bebauungsplan mit MI festgesetzten Plangebietsteile sind Wohngebäude und Wohnungen unzulässig.
- Grünflächen gem. § 9(11) BauGB: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivwiese zu gestalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten. Alle laufenden 20 m ist ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
 - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 xv, 14 - 16 cm STU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
 - Wege, Zufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkamersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegte Pflaster mit einem Mindestgehalt von 30% oder Drainspülplaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB: Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Baumsymbol (ca. alle laufenden 20 m) ein großkroniger Laubbaum (14-16 cm STU, 3x verpflanzt, solitär, Astaustrieb höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der festgesetzten Bäume dürfen von den in der Plankarte dargestellten abweichen, wenn es für die Grundstücksbenutzung erforderlich ist (z.B. Lage und Größe von Einfahrten auf Grund von Grundstückszuteilungen o.a.).

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

- In den mit ① gekennzeichneten Bereichen gilt:
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
 - Die Dachdeckung erfolgt mit kleinformstabilen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbrun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß) Farbönen zu gestalten.
- In den mit ② gekennzeichneten Bereichen gilt:
Fassaden sind in hellen Farbönen zu gestalten.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauhecken oder als naturblassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Untertanke der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: Begründung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenztotige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefallener 10 m² ein Laubbaum vorzusehen. Anzupflanzende Bäume nach IIIa Ziff. 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Krummwiese“ werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzürnen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entgegen sind.

Ergänzend gilt in den mit ③ gekennzeichneten Bereichen:

Fläche und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

III. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden.

IV. Hinweise:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB 27.09.2002
- Ortsübliche Bekanntmachung 07.11.2002
- Entwurfoffenlage vom 18.11.2002 bis 18.12.2002
- Satzungsbeschluss 28.02.2003

Pohlheim, den 18. Mai 2003

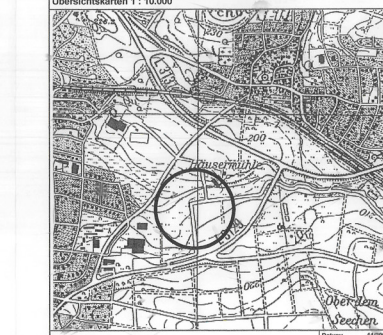
Siegel der Stadt

Bürgermeister

In-Kraft-Treten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Das 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Eigentümergemeinschaft am 27. August 2002 beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg durch den 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg ersetzt.

Die 2. Änderung des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde am 27. August 2002 beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg durch den 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg ersetzt.



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“

- 2. Änderung -

- Satzung -

Datum: 11/02/02
MfL: Oberbaurat
Besenbacher, A., Richter
digit. Bearb.: U. Kabischke
in: PolyGIS 7.0
geprüft: Pohlheim (in. coli)
100 410
MafStab: 1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Blüher Weg 11A
35640 Linden - Lühgastern

Tel.: 06403/9932-0 Fax: 06403/9932-30 e-Mail: PGR@shen@net.onlin